

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET

**JOHN OLE HANSEN**

SIDEN 1984



## Tjørnehegnet 45

4850 Stubbekøbing

Pris	2.895.000 kr.
Udbetaling	145.000 kr.
Brutto	16.061 kr.
Netto	12.758 kr.
Ejerudgift (md)	2.507 kr.
Boligareal	127 m <sup>2</sup>
Udhus	31 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.603 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	2005/2021
Sagsnummer	2026215
Ejendomstype	Fritidsbolig

Fantastisk fritidshus med masser af plads og pragtfuld beliggenhed.

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026



Velkommen til Tjørnehegnet 45, Kongsnæs.

Et super lækkert familiefritidshus med plads til at familien kan samles i det store opholdsrum/stue, og en stor grund på 1603 m<sup>2</sup> grund med plads til boldspil og familiehygge, et skønt udeområde. Huset er opført i år 2005 samt om- og tilbygget i år 2021, så huset idag har en fantastisk stor opholdsstue med plads til både aktivitetsstue og sofabhygge. En stor overdækket og afskærmet terrasse, som gør at man kan have mange timer på terrassen.

Der er ingen sommerhuslejningsaftale på ejendommen, men den vil være særdeles velegnet til dette formål også.

Sommerhusområdet er beliggende i den smukke natur på nord-/østfalter, oplev vandreoplevelsen "Køsten" som er en vandroute på 65 km og strækker sig fra Stubbekøbing til Gedser og videre til Nykøbing F.

Fritidshuset ligger tæt ved kysten og der er bademuligheder og badebro, en meget smuk udsigt over Grønsund til Bogø og Møn. Man finder ikke en natur der er meget smukkere og sommerområdet indbyder til afslapning og sommerhushygge. Dejligt fællesområde og kort afstand til det smukke havneområde i Stubbekøbing og den charmerende havn og strandområde i Hesnæs.

Grunden er anlagt med græsplæne, randbeplantning og varieret beplantning. En terrasse, med udsigt over Grønsund. Den fantastiske terrasse, som er overdækket og afskærmet, og har adgang fra den store stue. Med udgang fra køkkenet er der endnu en terrasse, hvor morgenkaffen kan nydes.

## Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anne Bogø Rasmussen

---

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026

---

Husets indretning er bestående af:

Entrè med klinkegulv. I alt 3 dejlige værelser med skabe + hems, hvor der er madras og plads til opbevaring. 2 badeværelser, hvoraf det ene har spa og sauna. Lyst køkken der ligger i åben forbindelse med den store opholdsstue, hvor der er karnap og udgang til den store terrasse. Opholdsstuen rummer både plads til langt spisebord, sofagrube og evt. et billiard-/bordtennisbord. Endvidere integreret udhuse/opbevaringsplads.

God udhusbygning, som idag rummer både udhus og gæsteværelse med dobbeltseng ( ikke registreret til beboelse)

Et rummeligt og særdeles indbydende fritidshus med pragtfuld beliggenhed.

Der er ladestander til elbil som medfølger.

Ring og hør nærmere.

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026



Udsigt fra grunden



Meget stor opholdsstue



Køkken med udgang til terrasse



Køkken



Del af den meget store stue / tilbygning 2021



Del af den store stue, der er brændeovn

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026



Køkken



Sofahjørne og karnap



Stue



Stue



Del af den store stue

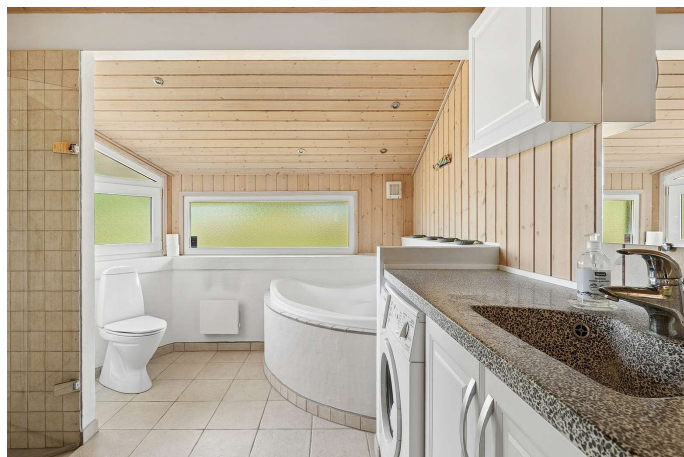


Stue

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

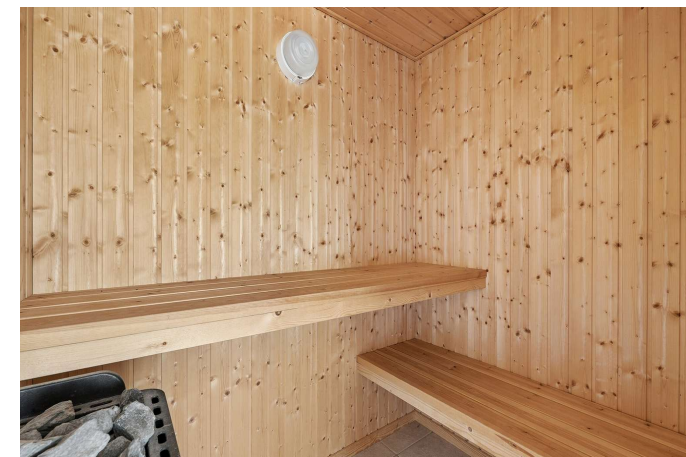
Dato: 01.07.2026



Det ene af badeværelserne



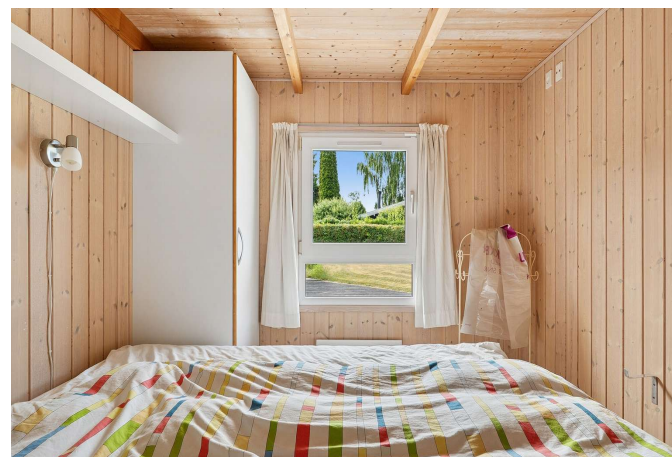
Det andet badeværelse



Sauna



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

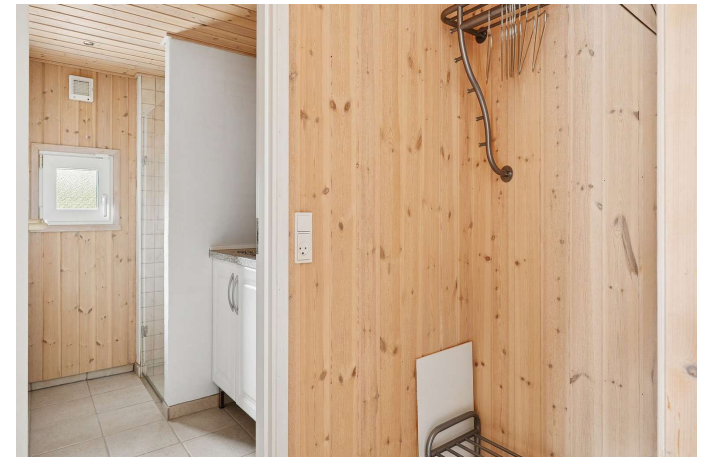
Dato: 01.07.2026



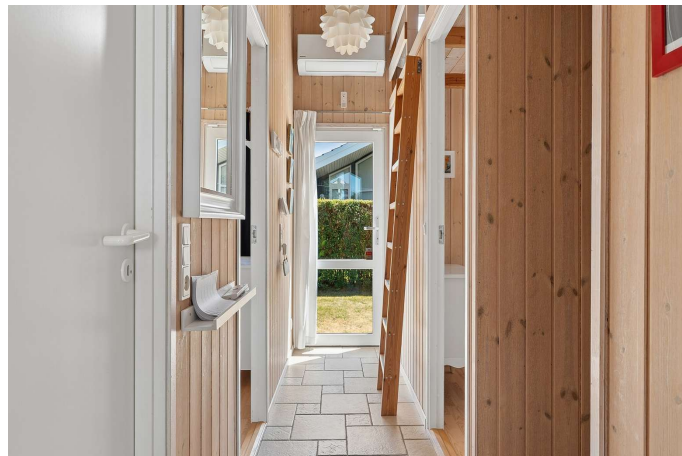
Hems



Udhus har gæsteværelse



Garderobe og kig til det ene badeværelse



Entrè



Overdækket terrasse



Set fra haven

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026



Luftfoto



Luftfoto



Terrasse



Set fra haven



Del af haven



Luftfoto

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026



Set fra haven



Udhusbygning



Set fra haven



Set fra haven



Del af udhus



Luftfoto

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026



Omgivelser

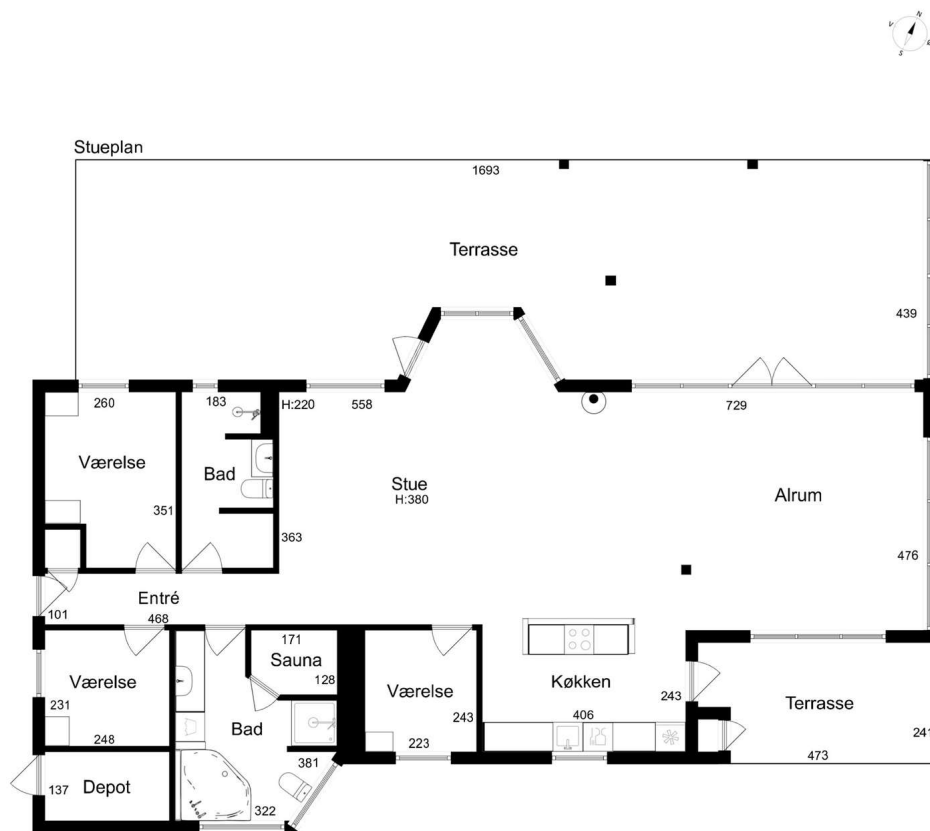


Omgivelser

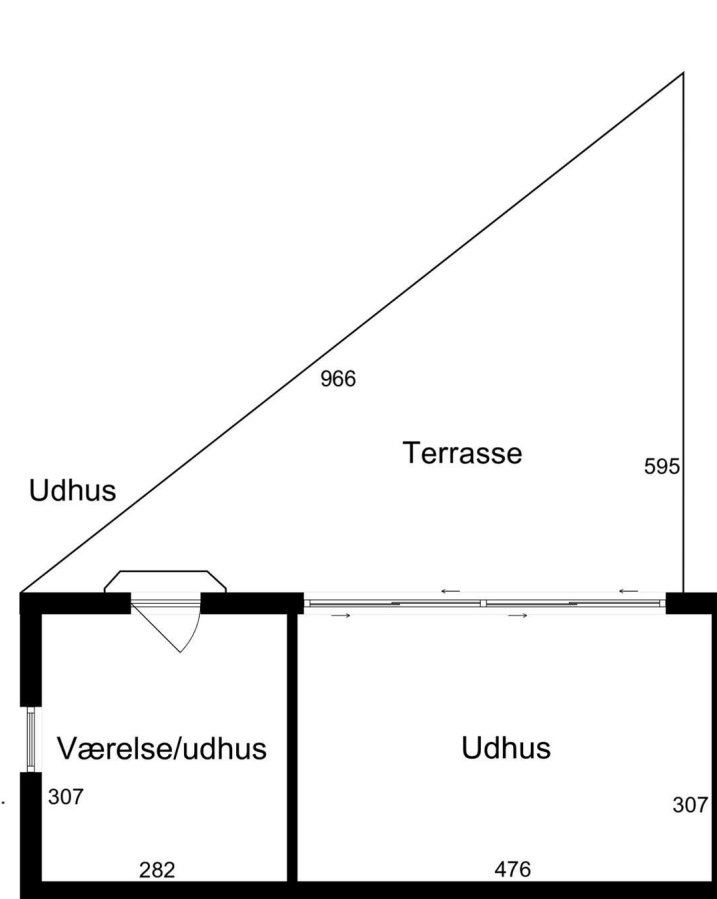
Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026



Stueplan

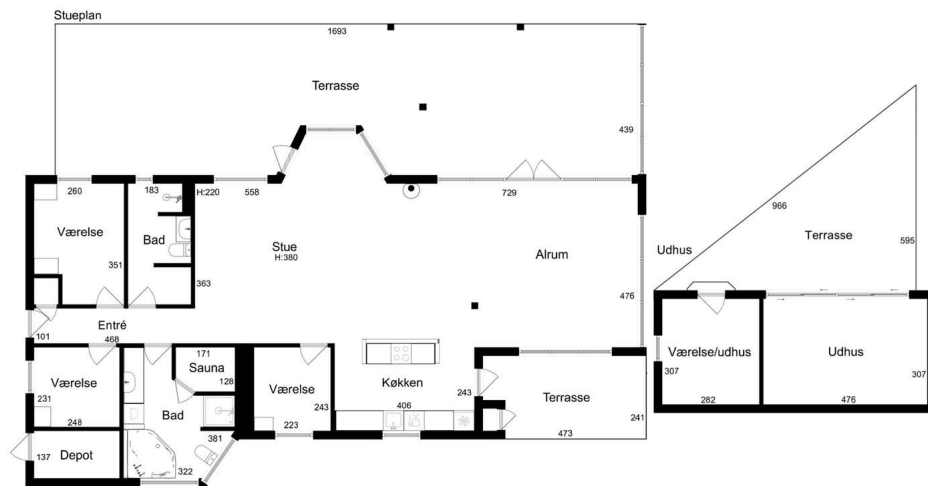


Anneks

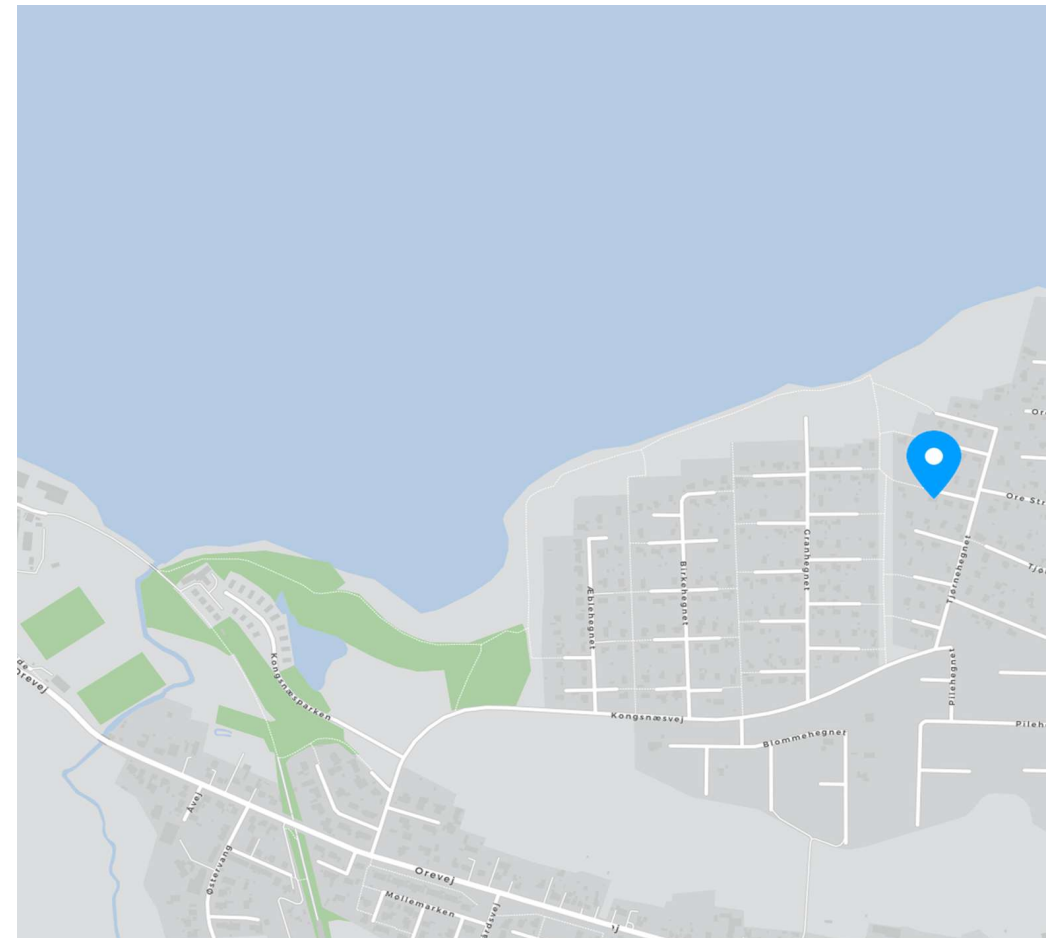
Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026



Alle plan (1x1)



Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: fritidsbolig  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 1ep Ore By, Åstrup  
BFE-nr.: 3125651  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2005/2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.747.000  
Grundværdi: 568.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.197.600  
Grundlag for grundskyld: 454.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.603 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 4 m<sup>2</sup>  
Udhus: 27 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 19.09.1974 - Dok om grundejerforening mv samt om forsynings-/af-løbsledninger mv 30\_BC\_398  
- Nr. 2: 02.12.1999 - Lokalplan F1-1

**Planer**

Kommuneplan STUB S1 - Sommerhusområde Ore  
Lokalplan STU F1-1 - Sommerhusområde ved Kongsnæs-Ore

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Vaskemaskine (AEG), Opvaskemaskine (Electrolux), Ovn, Kogeplade (Baumatic), Køle/fryseskab (Liebherr)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_X\_Ja \_\_\_Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Indbo og inventar medfølger som beset ( der er dog nogle effekter, som er fjernet i forhold til billederne i annoncematerialet).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Renovation:**

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.208	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	7.225	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Grundejerforening	kr.	1.700	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	5.000	I alt	kr.	2.931.372
Rottebekæmpelse	kr.	198			
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	30.089		

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.061 md. / 192.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.758 md. / 153.101 år v/26,96 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Tjørnehegnet 45, Kongsnæs  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 2026215  
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 01.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 300.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 765.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 692.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Kongsnæsgård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-  
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

## Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

[post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Anne Bogø Rasmussen**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

[abr@john-ole.dk](mailto:abr@john-ole.dk)